

2018年11月13日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目10番1号
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人
代表者名 執行役員 峯村 悠吾
(コード番号 3298)

資産運用会社名
インベスコ・グローバル・リアルエステート・
アジアパシフィック・インク
代表者名 日本における代表者 辻 泰幸
問合せ先 ポートフォリオマネジメント課 甲斐 浩登
TEL. 03-6447-3395

グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、国内市場において公募形式によるグリーンボンド（第4回無担保投資法人債）（注1）（以下「本グリーンボンド」といいます。）の発行を予定しており、本日、本グリーンボンドの発行に向け、2017年2月27日に提出した発行登録書の訂正発行登録書を関東財務局長宛に提出しましたので、下記のとおりお知らせします。

なお、本グリーンボンドの発行に当たって第三者評価を取得することに関し、環境省の平成30年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業（注2）の補助金交付対象となることについて、発行支援者たるサステナリティクス・ジャパン（以下、「サステナリティクス」といいます。）は一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しており、補助金を活用したグリーンボンドの発行は投資法人初の事例となる予定です。

本投資法人は、環境、社会、ガバナンス（以下、これらを総称して「ESG」といいます。）に配慮したESG投資（注3）を通じて、企業価値と社会的価値の持続的な成長を目指すことが、ひいては中長期的な投資主価値の向上につながるものと考え、サステナビリティの向上に資する取り組みを推進してまいります。

（注1）グリーンボンドとは、企業や地方自治体等が、国内外のグリーンプロジェクト（環境改善効果がある事業であり、再生可能エネルギー事業、省エネ建築物の建設・改修、環境汚染の防止・管理等）に要する資金を調達するために発行する債券であり、①調達資金の用途がグリーンプロジェクトに限定され、②調達資金が追跡管理され、③それらについて発行後のレポートングを通じ透明性が確保された債券です。

（注2）グリーンボンドを発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンドフレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンドの要件は、調達した資金の全てがグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものとなります。

（1）グリーンボンドの発行時点で以下のいずれかに該当すること

① 主に国内の低炭素化に資する事業（再エネ、省エネ等）

・調達資金額の半分以上又は事業件数の半分以上が国内の低炭素化事業であるもの

② 低炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業

・低炭素化効果 国内のCO₂削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの

・地域活性化効果 地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業、地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等

（2）グリーンボンドフレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること

ご注意:本報道発表文は、グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券」ではないこと

(注3) ESG投資とは、環境 (environment)、社会 (social)、企業統治 (governance) に配慮している企業を重視・選別して行う投資をいいます。

記

1. 訂正発行登録書の内容

本投資法人は、本日、関東財務局長宛に本グリーンボンドに関する内容を記載した訂正発行登録書を提出しました。本グリーンボンドの発行においては、野村證券株式会社 (グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェント) (注4)、SMB C日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社を主幹事証券会社として起用し、本グリーンボンドの発行の可否、利率等の発行条件の検討を実施する予定です。なお、発行時期は2018年12月、発行額は55億円を予定しています。また、本グリーンボンドにより調達された資金は、グリーン適格資産である恵比寿プライムスクエアの取得に要した借入金の返済資金として調達した借入金の返済資金の一部又は全部に充当する予定です。

なお、グリーン適格資産の内容については、後記「3. グリーンボンドフレームワークの概要」をご参照ください。

(注4) グリーンボンド・ストラクチャリング・エージェントとは、グリーンボンドフレームワークの策定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に関する助言を通じ、グリーンボンドの発行支援を行う者です。

2. 本グリーンボンド発行の目的及び背景

近年、ESG投資の世界的普及等を背景に、国際的にグリーンボンドの発行が急速に増加しています。日本においても、環境省が2017年3月に「グリーンボンドガイドライン2017年版」を策定し、我が国の特性に則した形でグリーンボンドの環境改善効果に関する信頼性の確保と、発行体の負担削減の両立が図られつつあります。2018年には、環境省がグリーンボンド発行促進体制整備支援事業に取り組むなどグリーンボンドの普及が進められており、ESGへの取り組みが社会的に大きなテーマとなるに伴い、国内の債券投資家のグリーンボンド投資への需要も高まりつつあると思われれます。

本投資法人は、その資産運用を委託するインベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク (以下「本資産運用会社」といいます。) 及び本資産運用会社が属するインベスコ・グループ (注5) のサステナビリティの考え方を共有しています。インベスコ・グループは、国連の責任投資原則 (UNPRI) に署名しており、かねてより投資家に対する受託者責任を果たす上で、投資プロセスにおけるESGの重要性を認識してきました。インベスコ・グループは、環境保護活動を支援する責任についても認識しており、グローバルで以下の取り組みを実施しています。

- インベスコ・グループの経営陣により、インベスコ・グループの環境保護に関する指針を監督・推進しています。
- CDP (注6) に参加しており、二酸化炭素の消費及び削減プロセスを明確に管理しています。
- 米国アトランタに所在するインベスコ・リミテッド本社をはじめ、世界の複数拠点の建物においてLEED (Leadership in Energy and Environmental Design) (注7) の認証を受けており、当該LEED認定を受けている建物は従来と比較して資源をより有効に活用し環境に配慮しています。
- 世界の各拠点において、環境負荷の軽減に積極的に取り組んでおり、複数の拠点 (社員数の割合で約8割) においてISO14001 (注8) の認証を取得しています。
- 社会的責任を十分に果たしている企業を選定するFTSE4Good Index Series (<https://www.ftse.com/products/indices/FTSE4Good>) の対象銘柄に採用されています。
- UNPRIのストラテジー・ガバナンスに関する評価項目において、2017年、2018年と連続して「A+」を取得しています。

ご注意: 本報道発表文は、グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (注5) インベスコ・グループとは、インベスコ・リミテッド（主たる事業所の所在地：米国ジョージア州アトランタ、ニューヨーク証券取引所上場）並びに本資産運用会社を含むインベスコ・リミテッドの子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。
- (注6) CDPは、投資家、企業、政府と連携して、継続可能な経営、気候変動対策、天然資源保護の推進を目的とした環境情報開示システムを運営する国際NPO（民間非営利団体）です。
- (注7) LEEDとは、非営利団体U.S. Green Building Council (USGBC)が開発し、Green Business Certification Inc. (GBCI)が運用を行っている、ビルト・エンバイロメント（建築や都市の環境）の環境性能評価システムです
- (注8) ISO14001とは、環境マネジメントシステムに関する国際規格であり、社会的ニーズとバランスをとりながら、環境を保護し、変化する環境状態に対応するための組織の枠組みを示しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、インベスコ・グループのこのような取り組みに準じ、ESGに関するきめ細やかな配慮や、統制のとれたアプローチに取り組むことで、社会的又は環境に係る責任を果たしながら、顧客のニーズを満たし、かつ運用者としての受託者責任を果たしていきたいと考えています。本投資法人は、今後もサステナビリティに関する取り組みを推進し、建築物環境総合性能評価システム「CASBEE」、及び株式会社日本政策投資銀行による「DBJ Green Building 認証」といった、第三者機関によるグリーンビルディング認証を積極的に取得していく方針です。

こうした ESG 投資の世界的普及とインベスコ・グループの ESG への取り組みの浸透を背景として、本投資法人は、今般本グリーンボンドの発行を計画することとしました。すなわち、本投資法人は、自らが保有・運用するグリーン適格資産を活用し、それらの取得資金又はグリーンプロジェクト取得に要した借入金の返済を資金用途とする投資法人債をグリーンボンドとして発行することにより、効率的な低炭素事業の実現に貢献したいと考えています。

恵比寿プライムスクエア（本グリーンボンドが発行された場合、その手取金により恵比寿プライムスクエアの取得に要した借入金の返済資金として調達した借入金の返済資金の一部又は全部を期限前弁済する予定です。）は、直近年度において指定地球温暖化対策事業所として東京都が定めた温室効果ガス排出量削減目標 15%（CO2 換算）を上回る削減実績があり、かつオフィス棟については DBJ Green Building 認証の 3 つ星を取得しています。

加えて、本グリーンボンドの発行を通じて ESG 投資に関心を示す新たな投資家の需要を喚起することにより、本投資法人の投資家層の拡充を図りたいと考えています。また、国内外の ESG 投資家の投資を呼び込むことにより、国内グリーンボンドの市場規模が拡大し、グリーンボンドが安定的な資金調達手段に成長していくことに貢献したいと考えています。

3. グリーンボンドフレームワークの概要

(1) グリーンボンド発行により調達した資金の用途

グリーンボンド発行により調達した資金は、以下の (2) を満たす既存又は新規資産（グリーン適格資産）の取得資金又は改修工事資金、あるいはそれらに要した借入金の返済資金又は既に発行した投資法人債の償還資金に充当します。

(2) グリーン適格資産

グリーン適格資産は以下の基準のいずれかを満たすものから選定されます（注9）。

- 以下のプログラムの1つ以上による認定又は認定の更新を、グリーンボンドの払込期日から過去36ヵ月以内に取得済み、又は満期日までに取得予定であること
 - CASBEEにおけるB+、A若しくはSランク
 - DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星、若しくは5つ星
- 直近の年度において、行政機関等が設定した基準排出量に対して、削減義務率以上のCO2削減効果があること
- 以下のクライテリアの1つ以上を満たすことを主目的とする改修工事が、グリーンボンドの払込期日から過去36ヵ月以内に完了していること

ご注意: 本報道発表文は、グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- CO2排出量若しくはエネルギー消費量を10%以上削減
- 水使用量を10%以上削減
- CASBEE又はDBJ Green Building認証を1ランク以上引き上げ

(注9) グリーン適格資産の評価・選定については、本資産運用会社の投資部門、資産管理部門及びポートフォリオ管理部門が責任を有しています。本資産運用会社の取締役、コンプライアンスオフィサー、クロージングサービス部長及び外部委員で構成される投資委員会が、選定された当該候補対象が上記(2)に適合していることを審査し、その後取締役会の承認をもって最終決定となります。

(3) 調達資金の管理

ポートフォリオからグリーン適格資産を抽出し、グリーン適格資産の帳簿価格の総額に、各投資法人債の払込期日において算出可能な直近期末時点における総資産LTV (Loan to Value /有利子負債ベース) を乗ずることでグリーン適格負債額を算出します。その上で、グリーンボンドの未償還残高が、グリーン適格負債額を超過しないよう管理します。グリーンボンドで調達した資金の総額は、速やかに、若しくは早期にグリーン適格資産の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は既に発行した投資法人債(グリーンボンドを含みます。)の償還資金に充当されます。グリーンボンドで調達した資金の全額が発行後速やかにグリーン適格資産の取得資金、若しくは取得に要した借入金の借換資金に充当されない場合、グリーン適格資産に充当されるまでの間、本投資法人は、未充当資金を特定の上、その同額を現金及び現金同等物にて管理します。なお、グリーン適格負債額についてはウェブサイト上にて開示します。

(4) レポーティング

本投資法人は、グリーンボンドが残存する限り、ウェブサイト上で各年の11月末時点における以下の指標を年1回公表します。

- グリーン適格資産の物件数
- グリーン適格資産の延床面積の総計
- グリーン適格資産に関する以下の定量的指標
 - 電力消費量
 - 水使用量
 - CO2排出量

4. 外部機関の評価

本投資法人はグリーンボンドフレームワークの適格性(注10)についてESG評価会社であるサステイナリティクスよりセカンドパーティ・オピニオンを取得しています。

https://www.sustainalytics.com/wp-content/uploads/2018/11/Invesco_Office_J-REIT_Green_Bond_Framework_Overview_SPO_Japanese_Final.pdf

(注10) グリーンボンドフレームワークの適格性とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されている「グリーンボンド原則2018」における4つの要件(調達資金の使途、プロジェクトの評価・選定のプロセス、調達資金の管理、レポーティング)に適合していることをいいます。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.invesco-reit.co.jp/>

ご注意:本報道発表文は、グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。